

Begründung

zur vorhabenbezogenen dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 Teilabschnitt III: Zentrum Nord – südlich Gut Nevinghoff für den Teilbereich Albrecht-Thaer-Straße 2, 4 und 8

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen	3
4. Räumliche und strukturelle Situation	3
5. Planungsziele.....	4
6. Inhalte des Bebauungsplans	4
6.1 Grundzüge der Planung	4
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	4
6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen	4
6.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Begrünung	5
6.2.3 Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen	5
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	5
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	6
6.5 Immissionsschutz	6
6.6 Denkmalschutz / Archäologie	6
7. Flächenbilanz	6
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB.....	7
8.1 Rahmen der Umweltprüfung	7
8.2 Kurzdarstellung der Planung	7
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes.....	7
8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose.....	7
8.4.1 Menschen	7
8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	9
8.4.3 Boden.....	9
8.4.4 Wasser	9
8.4.5 Klima / Luft.....	10
8.4.6 Landschafts- / Siedlungsbild.....	10
8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	10
8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter	10
8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante).....	10
8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	10
8.7 Überwachung (Monitoring)	11
8.8 Zusammenfassung	11
9. Gesamtabwägung.....	11
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	12

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt III festgesetzte Straßenverkehrsfläche parallel zur Bahnlinie – Option einer Verlängerung der Gartenstraße nach Norden – ist nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr in der seinerzeit geplanten Breite erforderlich.

Die aus den 1970er Jahren stammende Bebauungsplanung für das Zentrum Nord berücksichtigte den damaligen Generalverkehrsplan und sah eine vierspurige Fortführung der Gartenstraße bis zur III. Nordtangente vor. Aufgrund von Strukturveränderungen wurde die Verkehrsplanung inzwischen in folgender Form angepasst:

Nördlich des II. Tangentensystems erhält die Gartenstraße in nördlicher Richtung bis zur Anton-Bruchhausen-Straße nach wie vor einen 4-streifigen Ausbau mit entsprechenden Nebenanlagen. Ab der Abzweigung der Anton-Bruchhausen-Straße wird der 4-streifige Ausbau aufgespaltet. Westlich wird die Anton-Bruchhausen-Straße als 2-streifige Straße wie vorhanden in nördlicher Richtung weitergeführt. Östlich wird die Gartenstraße mit nur noch zwei Fahrstreifen als Option für eine spätere Anbindung an die III. Nordtangente weitergeführt.

Diese Verkehrslösung reicht sowohl für die Erschließung des Zentrums Nord als auch für eine spätere Anbindung der Gartenstraße an ein III. Tangentensystem aus. Der nicht mehr benötigte Teil der Straßenverkehrsfläche kann den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zugeschlagen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dieses Ziel wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 Teilabschnitt V. (Bauvorhaben Telekom) umgesetzt.

Die an diesen Bereich angrenzende Firma Westfalenstoffe AG, Albrecht-Thaer-Straße. 2 und 8, hat Erweiterungsbedarf an Lager- und Kommissionierflächen am Standort, der auf den vorhandenen Grundstücksflächen nicht gedeckt werden kann. In Fortführung der o.g. städtebaulichen Planung im südlich angrenzenden Bereich bietet es sich an, den nicht mehr erforderlichen Teil der Straßenverkehrsfläche hierfür zu nutzen.

Im Zuge der 1. Änderung des Teilabschnitts V ist die früher vorgesehene Ost-West-Straßenverbindung zwischen Albrecht-Thaer-Straße und Gartenstraße entfallen. Die im Bereich des vorliegenden Plangebietes verbliebenen Kurvenradien dieser Verbindung sind entsprechend obsolet und können ebenfalls der privaten Grundstücksfläche zugeschlagen werden.

Da das geltende Planungsrecht mit der Festsetzung der Flächen als Straßenverkehrsflächen dem entgegensteht, ist die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich. Damit ‚altes‘ und neues Planungsrecht schlüssig aufeinander abgestimmt sind, umfasst das Plangebiet neben den gegenwärtig bzw. künftig im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Flächen (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) auch das dazwischen liegende Grundstück als Ergänzungsfläche.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt III wird begrenzt durch

- die geplante Straßenverkehrsfläche für die Verlängerung der Gartenstraße im Osten,
- die Albrecht-Thaer-Straße im Westen sowie
- private Grundstücksflächen an der Albrecht-Thaer-Straße im Süden und Norden.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst folgende Flächen der Gemarkung Münster, Flur 121:

- Flurstück 98

- Flurstück 123
- Teilfläche von Flurstück 189
- einen an diese Flurstücke östlich angrenzenden, ca. 16m breiten Grundstücksstreifen als Teilgrundstück des Flurstücks 196 (Straßenverkehrsfläche Gartenstraße)
- Flurstück 193

Hinweis: Flurstück 190 im Südwesten zählt nicht zum Geltungsbereich, da es sich hier um ein Grundstück in Privatbesitz handelt und Teil des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 114, Teilabschnitt V ist.

Neben dem Grundstück des Vorhabenträgers, für das dieser einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufstellt, umfasst das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusätzlich eine Ergänzungsfläche zur Anpassung an die im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Baustrukturen als Angebotsplanung (Arrondierung durch das Flurstück Nr. 100). Diese Ergänzungsfläche ist erforderlich, um einen planungsrechtlich und städtebaulich schlüssigen Anschluss an die angrenzenden bzw. umgebenden Teilabschnitte des Bebauungsplans Nr. 114 zu gewährleisten.

Die Grenzen der Geltungsbereiche sind im Plan entsprechend dargestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt für das Plangebiet "Gewerbliche Bauflächen" dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114, Teilabschnitt III, Zentrum Nord, Südlich Gut Nevinghoff in der Fassung der 2. Änderung vom 27.03.1992. Mit der Rechtskraft der vorhabenbezogenen Änderung tritt der alte Bebauungsplan außer Kraft, soweit er von dem neuen Plan überlagert wird.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Münster-Mitte und gehört zum Stadtteil Rumphorst. Es ist Teil des Dienstleistungszentrums Zentrum Nord mit überwiegend Verwaltungen und Büros und einem kleineren, gewerblichen Teil. Die bauliche Entwicklung des Zentrums Nord ist bis auf wenige Flächen abgeschlossen.

Östlich der angrenzenden Vorbehaltsfläche für die Gartenstraße verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Innenstadt zum Bahnhofpunkt „Zentrum Nord“ und weiter bis in den Stadtteil Coerde. Angrenzend verlaufen in Nord-Süd-Richtung die Bahntrassen der Strecke „Münster-Rheine-Emden“, auf deren östlicher Seite sich die Wohnbebauung „Im Hagenfeld“ anschließt. Westlich wird der Geltungsbereich des VBP durch die Albrecht-Thaer-Straße begrenzt, die gleichzeitig die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sicherstellt. Im Süden schließt sich die in der Realisation befindliche Bebauung „Telekom“ an.

Das Plangebiet ist derzeit gekennzeichnet durch gewerblich genutzte Hallenbauten mit Flachdächern. Die Werkshallen der Fa. Westfalenstoffe AG befinden sich unzusammenhängend im Norden auf Flurstück 123 sowie im Süden auf Flurstück 98. Dazwischen befindet sich Flurstück 100 mit einem Kfz-Betrieb. Die Grundstücksflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad mit

PKW-Stellplätzen auf. Unmittelbar östlich erstreckt sich derzeit in Nord-Süd-Richtung eine Grünbrache, die als Vorbehaltsfläche für eine Erweiterung der Gartenstraße dient. Das Flurstück 98 wird südlich begrenzt durch einen Grünstreifen mit Obstbaumbestand. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend weist die Albrecht-Thaer-Straße weitere Gewerbe- bzw. Wohngebäude auf. Nördlich schließt sich an das mit einer Werkshalle der Fa. Westfalenstoffe AG bebaute Flurstück 123 ein noch unbebautes Grundstück an.

5. Planungsziele

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114, Teilabschnitt III werden die nachfolgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung eines seit ca. 75 Jahren in Münster ansässigen, mittelständischen Unternehmens der Textilbranche.
- Anpassung der Festsetzungen entlang der Vorbehaltstrasse der Gartenstraße unter Fortführung der städtebaulichen Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 114, Teilabschnitt V.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet wird, sind für die Realisierung der genannten Ziele die Festsetzungen des Baugebietes bzgl.

- der Art und dem Maß der baulichen Nutzung,
- der Baugrenzen,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und
- der privaten Grünflächen

im Bebauungsplan von substanzieller Bedeutung. Diese Festsetzungen stellen die Grundzüge der Planung dar.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen

Die Art der baulichen Nutzung war im Bebauungsplan 114, Teilabschnitt III, 2. Änderung mit GE festgesetzt. Diese Festsetzung ist im städtebaulichen Zusammenhang sinnvoll und wurde im Rahmen der Änderung zugrundeliegenden und in den übrigen Bereichen weiter geltenden Bebauungsplans Nr. 114 begründet und abgewogen. Sie wird daher auch in die 3. Änderung übernommen.

Allerdings ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur diejenigen Nutzungen zulässig sind, die im zugehörigen Durchführungsvertrag als konkretes Vorhaben festgelegt werden. Das beinhaltet den bestehenden Produktionsbetrieb der Firma Westfalenstoffe einschließlich eingeschränkter Erweiterungsmöglichkeiten sowie die Lagerung, Kommissionierung und Auslieferung zugehöriger Warengruppen.

Die Festsetzungen der 2. Änderung zur Nutzungsdichte (GRZ 0,7 sowie GFZ 1,2) werden beibehalten. Die dortige Bauhöhenbegrenzung (maximal 10 m) wird in die Änderung ebenfalls übernommen. Mit der Übernahme der Dichte- und Höhenfestsetzungen wird ein schlüssiger städtebaulicher Zusammenhang zwischen dem Änderungsbereich und den übrigen Bereichen

sichergestellt.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Begrünung

Die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Parallelverschiebung der östlichen Baugrenze um ca. 22 m nach Osten erweitert. Diese Vergrößerung der bebaubaren Flächen stellt die städtebaulich konsequente Fortführung der südlich angrenzenden Planung (Änderung des Bebauungsplans Nr. 114, Teilabschnitt V) dar. Die dort im Abstand von 5 m zur verbleibenden Straßenverkehrsfläche festgesetzte Baugrenze wird aufgenommen und nach Norden fortgesetzt. Eine ausnahmsweise Überschreitung der östlichen Baugrenze ist deshalb in Abweichung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung nicht zulässig.

Vorhabenbedingt soll das aus übergeordneten städtebaulichen Gründen festgesetzte Bauflächen südlich der geplanten Lagerhalle für Stellplätze genutzt werden. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung ermöglicht, die zugleich die Begrünung dieser Stellplätze sichert. Entlang der Albrecht-Thaer-Straße wird in Fortführung der bestehenden Fläche für Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze südlich angrenzend eine geringfügige Flächenerweiterung zugelassen.

Entlang der Grundstücksgrenzen werden im Norden, Osten und Westen private Grünstreifen festgesetzt. Sie dienen zum einen der Abschirmung der den öffentlichen Flächen zugewandten Bereiche und sollen zum anderen zu einer einheitlichen Gestaltung der privaten Grundstücke an der Grenze zum öffentlichen Raum beitragen.

6.2.3 Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

Die Gestaltungsfestsetzungen werden aus der Planfassung der 2. Änderung übernommen.

Um weiterhin eine gestalterisch verträgliche Integration dieses kleinen Gewerbegebietes in das vorrangig durch Dienstleistungsgebäude geprägte Zentrum Nord (MK-Gebiete) zu gewährleisten, werden auch zukünftig keine Großwerbeanlagen und Fremdwerbung auf Drittgrundstücken zugelassen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich von Westen über die Albrecht-Thaer-Straße erschlossen.

Entlang der Albrecht-Thaer-Straße ist bis in den Kurvenbereich der abbiegenden Schleife, mit Ausnahme der bestehenden 8.00 m breiten Zufahrt zum Flurstück 98 ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Es dient der Verhinderung von Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit in unmittelbarer Nähe des südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Kurvenverlaufs der Albrecht-Thaer-Straße sowie im Hinblick auf die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 114 Teilabschnitt IV gegenüber des Grundstücks Albrecht-Thaer-Straße 2 vorgesehene Tiefgaragenzufahrt (600 Einstellplätze) einschließlich einer gesonderten Abbiegespur. Außerdem dient die Festsetzung der Sicherung der öffentlichen längsseitigen Stellplätze an der Albrecht-Thaer-Straße.

Leitungsrechte

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist zur Gewährleistung eines ungehinderten Verkehrsflusses auf der Gartenstraße (Zubringerfunktion zur Nordtangente) ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Im Plangebiet liegen in der südöstlichen und südwestlichen Ecke des Änderungsbereichs eine Fernwärmehauptversorgungsstrasse und Stromleitungen. Zur Absicherung und Kennzeichnung ist ein Leitungsrecht für die Erschließungsträger festgesetzt.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser, Wärmeenergie sowie die Entwässerung sind im Rahmen der bestehenden Infrastruktur gegeben.

Es ist geplant, die neue Halle wie die anderen Gebäude der Fa. Westfalenstoffe an das örtliche Fernwärmenetz anzuschließen, wodurch vor Ort keine neuen Abgasbelastungen auftreten werden. Bei der Nutzung von Fernwärme wird die energieeffiziente Technik des neuen Gas- und Dampfturbinenkraftwerkes der Stadtwerke Münster ausgenutzt.

6.5 Immissionsschutz

Lärm

Aufgrund der Lärmvorbelastung aus dem Bahnverkehr im Westen und dem Kfz-Verkehr auf der Albrecht-Thaer-Straße im Osten werden entlang der Baugrenzen parallel zur Bahnlinie sowie an der Albrecht-Thaer-Straße die Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109 festgesetzt.

Da die östliche Baugrenze im Vergleich zur 2. Änderung um ca. 22 m näher an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahnlinie heranrückt, wird zur Minderung der durch den Bahnverkehr verursachten Schallreflexion aus Gründen der Vorsorge textlich festgesetzt, dass die östlich zur Bahnlinie orientierten Gebäudeaußenwände mit einer kleinformig profilierten Fassade (z.B. Well- oder Trapezprofil) zu versehen sind.

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Kampfmittel

Der Antrag auf Untersuchung der Fläche nach Kampfmitteln wurde gestellt.

6.6 Denkmalschutz / Archäologie

Im Geltungsbereich der 3. Änderung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale. Besondere bau- und bodendenkmalpflegerische Belange sind daher nicht zu berücksichtigen.

Es ist jedoch möglich, dass bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmale entdeckt werden.

Eine entsprechende Information ist deshalb unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

7. Flächenbilanz

	Größe m ²	Anteil %
Plangebiet = GE-Gebiet	10.120	100
Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	7.180	71
Ergänzungsfläche	2.980	29

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wird auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a des Baugesetzbuches erstellt. Die Umweltprüfung wird auf Grundlage von Gutachten, die für die Planung erstellt wurden, vorhandener Daten sowie der Stellungnahmen aus den Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Es ist geplant, das Gewerbegebiet östlich der Albrecht-Thaer-Straße innerhalb des "Dienstleistungs- und Verwaltungszentrums Nord" durch Verlagerung der Baugrenze um 22 m nach Osten zu erweitern. Im Norden des Änderungsbereichs ist eine neue Lagerhalle als Erweiterung der bestehenden Gewerbehalle der Firma Westfalenstoffe mit einer Fläche von 847 qm im Anschluss an das vorhandene Gebäude geplant. Südlich davon sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 22 mit Bäumen untergliederte Stellplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgesehen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird ein 3 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt. Er wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze teilweise fortgeführt. Der Grünstreifen ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. An der Westgrenze des Änderungsbereichs (parallel zur Albrecht-Thaer-Straße) ist eine Begrünung mit Sträuchern festgesetzt.

Das Baugrundstück wird im Südwesten und Südosten durch Hinzunahme kleinerer Teilflächen abgerundet. Die Erweiterung des Gewerbegebietes erstreckt sich über Flächen, die im rechtsgültigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, jedoch nicht realisiert wurden.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Von den im § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB genannten Umweltschutzzielen in Fachgesetzen und -plänen sind für die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans neben den Vorschriften des Baugesetzbuches im wesentlichen folgende relevant und zu berücksichtigen:

- Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen sowie die TA Lärm: Berücksichtigung der Lärm- und Schadstoffimmissionssituation (s. Punkt 8.4.1).
- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW: Prüfung der Eingriffsrelevanz und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (s. Pkt. 8.4.2).

Schutzausweisungen:

Im Plangebiet und der Umgebung bestehen keine Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes (Wasserschutzgebiete etc.). Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

8.4.1 Menschen

Das Zentrum Nord wird im Osten von der Bahnlinie Hamm (Westf.)-Emden begrenzt. Daran schließt sich östlich die Wohnbebauung „Im Hagenfeld, Rumphorstweg“ an. Insbesondere die erste Häuserreihe dieses reinen Wohngebietes (WR) ist als immissionsempfindliche Nutzung zu berücksichtigen.

Lärm

In den an die Bahntrasse angrenzenden Bereichen besteht eine hohe Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr. Durch die Verlagerung der Baugrenze nach Osten ergibt sich die Fragestellung, ob eine relevante Erhöhung der Schallreflexion im angrenzenden Wohngebiet zu erwarten ist. Zur Beantwortung dieser Frage wurde das schalltechnische Gutachten (Graner & Partner Ingenieure, 2004) zum südlich angrenzenden Teilabschnitt V des Bebauungsplans Nr. 114 ausgewertet.

In diesem Gutachten wurden die Schallreflexionen von Eisenbahngeräuschen durch das dort geplante Parkhaus untersucht. Der Reflexionsanteil des Bahnlärms an dem 100 m langen und 6 Parkdecks hohen Gebäude wurde mit 0,4 dB(A) berechnet. Ein ähnlich geringer Reflexionsanteil ist auch durch das Gebäude der Westfalenstoffe AG zu erwarten, wenn man eine schallharte Wand zugrunde legt. Trotz der geringfügigen Lärmpegelerhöhung des Bahnlärms durch die Gebäudereflexion, die nicht hörbar ist, ist aufgrund der hohen Lärmvorbelastung, die nachts über dem Sanierungswert der Schienenwege des Bundes von 60 dB(A) liegt, eine Reduzierung des Reflexionsanteils aus Vorsorgegründen geboten. Dementsprechend wird im Bebauungsplan zur Verminderung von Reflexionen textlich festgesetzt, dass die östlich zur Bahnlinie orientierten Gebäudeaußenwände mit einer kleinformig profilierten Fassade zu versehen sind.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans sind östlich bzw. südlich der Gebäude der Firma Westfalenstoffe insgesamt 22 Mitarbeiterplätze vorgesehen. Zur Fragestellung des Parkplatzlärms werden ebenfalls die Ergebnisse des o.g. schalltechnischen Gutachtens herangezogen. In diesem Gutachten wurde die Lärmsituation durch das im südlichen Teilabschnitt des Bebauungsplans geplante Parkhaus mit sechs offenen Parkebenen prognostiziert. Im schalltechnischen Gutachten wird von einem Parkverkehr zwischen 7.00 und 20.00 Uhr ausgegangen. Je Parkdeck wurden 68 Stellplätze mit insgesamt 408 Stellplätzen und bis zu etwa 900 Fahrzeugbewegungen pro Tag zugrunde gelegt. Hierdurch wird am Immissionsort im reinen Wohngebiet ein Schallwert von 44 dB(A) verursacht. Dieser Wert liegt unter dem Richtwert für reine Wohngebiete.

Deshalb kann für eine Parkplatznutzung der Westfalenstoffe AG an der östlichen Grundstücksgrenze zwischen den Betriebshallen in der Zeit zwischen 7.00 und 20.00 Uhr, unter Bezugnahme auf die Ergebnisse des Gutachtens, eine Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm ausgeschlossen werden.

In der geplanten Halle werden Elektrohubfahrzeuge eingesetzt. Die bestehende Produktion (Näherei) hält bestehende Richtwerte der TA Lärm ein.

Der Lieferverkehr wird, wie bisher, mit 2-4 LKW (kleiner als 7,5 to) pro Tag abgewickelt, die rückwärts an die Rampe fahren. Dadurch ist kein nennenswerter Rangierverkehr auf der Straße zu erwarten. Der Berufsverkehr der Beschäftigten wird sich, wie bisher, auf die morgendlichen und nachmittäglichen Stunden konzentrieren und nicht zunehmen.

Im geänderten Bebauungsplan werden aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Bahnverkehr im Osten sowie den Straßenverkehr der Albrecht-Thaer-Straße die Lärmpegelbereiche III-IV gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche dienen dazu, dass beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung von Gebäuden mit ständigem Aufenthalt von Personen zumutbare Innenraumpegel durch die Wahl geeigneter Bauteile, wie z.B. Fenster, gewährleistet sind. Der Verkehrslärm von der Albrecht-Thaer-Straße wurde nach RLS-90 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen 1990) abgeschätzt. Die Ergebnisse der Lärmberechnung liegen im Amt für Grünflächen und Umweltschutz vor.

Lufthygiene:

Im Änderungsbereich besteht wie in den angrenzenden Gebieten eine siedlungsraumtypische Vorbelastung durch Luftschadstoffe. Relevante Schadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich und seine Umgebung sind durch die gewerbliche Nutzung der Grundstücke mit entsprechend hohem Versiegelungsanteil geprägt. Südlich und östlich des Gebäudes der Westfalenstoffe AG an der Albrecht-Thaer-Straße 2 befindet sich eine Obstwiese mit insgesamt 16 Apfelbäumen. Weiterhin sind ein Grünlandrain, ein Siedlungsgehölz sowie eine Schnitthecke jeweils geringer Größe in der Südwestecke des Änderungsbereichs vorhanden. Von den anthropogenen Biotopen kommt nur den Früchte tragenden Apfelbäumen eine hohe Bedeutung zu, die restlichen Biotoptypen innerhalb des Gewerbegebietes sind eher unbedeutend.

Im östlichen Erweiterungsbereich des Plangebiets, das in der 2. Fassung des Bebauungsplans Nr. 114 Teilbereich III als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, die aber nicht realisiert wurde, haben sich eine Hochstaudenflur und Gebüsche entwickelt, die verschiedene Stadien der Sukzession zeigen und eine mäßig hohe Bedeutung haben. Die im Rahmen der Begehungen festgestellten Tierarten unterliegen keinem besonderen Schutzstatus. Die biologische Vielfalt ist insgesamt als mäßig bis gering einzustufen.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten werden Teile der Hochstaudenflur mit Gebüschen sowie der Obstwiese überplant. Zur Eingrünung des Änderungsbereichs wird auf den neuen Grundstücksflächen im Norden und Osten ein 3 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt, der mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. An der Grundstücksgrenze an der Albrecht-Thaer-Straße ist eine Begrünung mit Sträuchern festgesetzt.

Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist die planungsrechtliche Situation des bestehenden Bebauungsplans mit den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans zu vergleichen. Im geänderten Bebauungsplan ist eine Verlagerung der Baugrenze um 22 m nach Osten in einem Bereich vorgesehen, der im bestehenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Der Vergleich der bestehenden mit der geänderten Planung zeigt, dass der Grad der möglichen Versiegelung nicht zunehmen wird und der Eingriff bereits nach dem bestehenden Planungsrecht zulässig ist. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

8.4.3 Boden

Im Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes hat sich der Lehm Boden (Geschiebelehm/-Mergel) zu einem Pseudogley entwickelt. Als Staunässeboden mit geringer Nutzungsintensität ist der Pseudogley als schutzwürdiger Boden einzuschätzen.

Durch die Lage der Fläche innerhalb des Zentrums Nord steht die Bebauungsplanänderung den Anforderungen der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des Baugesetzbuches hinsichtlich Nachverdichtung und Innenentwicklung nicht entgegen. Mit der Neuplanung ist eine geringere Versiegelung verbunden als durch das bestehende Planungsrecht zulässig wäre.

Altlasten-/Verdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln werden geprüft.

8.4.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Bei einem mittleren Grundwasserflurabstand von mehr als 2 m wird das Bauvorhaben der Westfalenstoffe AG nicht in den Grundwasserkörper eingreifen.

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt nach geltenden Vorschriften. Die genehmigte Abwasserentsorgung der bestehenden Gebäude wird beibehalten, es kommen keine zusätzlichen Abwässer hinzu.

Die Regenwasserentsorgung wird in die öffentliche Regenwasserkanalisation einleiten, da eine ortsnahe Versickerung von Dachflächenabflüssen aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vorgesehen ist.

8.4.5 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt nicht in einem für das Stadtgebiet wichtigen Klimafunktionsraum. Durch die Planung werden die Klimafunktionen, bezogen auf den Stadtteil, nicht beeinträchtigt. Zu Luftschadstoffen s. Punkt 8.4.1.

8.4.6 Landschafts- / Siedlungsbild

Das Siedlungsbild der Umgebung wird von den mehrgeschossigen Bürogebäudekomplexen dominiert, die das eher kleinteilige Gewerbegebiet auf der Ostseite der Albrecht-Thaer-Straße unscheinbar wirken lassen. Die vorhandene Bebauung der Westfalenstoffe AG ordnet sich optisch vollständig unter die südlich angrenzende Neubebauung ein. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten wird die Baugrenze des südlich angrenzenden Bebauungsplans nach Norden weitergeführt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Bauhöhe bleibt im Änderungsbereich bestehen. Auf Basis dieser Voraussetzungen ist nicht von einer Beeinträchtigung des Siedlungsbildes auszugehen.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Naturdenkmäler sind ebenso nicht vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die oben genannten Schutzgüter stehen in Wechselwirkung zueinander. Veränderungen, die ein Schutzgut betreffen, können sich auf andere auswirken. Dies ist unter den einzelnen Schutzgütern soweit möglich berücksichtigt.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand der Erweiterungsfläche erhalten bliebe. Eine Nutzung als Straßenverkehrsfläche im Rahmen einer 4-streifigen Verlängerung der Gartenstraße ist nicht zu vermuten, da bereits im südlich anschließenden Bebauungsplan die Baugrenze nach Osten verschoben und die ursprünglich geplante Trassenfläche teilweise in Anspruch genommen wurde.

Sofern gelegentliche Pflegemaßnahmen entfallen würden, würde sich die Hochstaudenfläche mit Gebüsch langsam in einen Gehölzbestand umwandeln.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ausgehend von den Eigentumsverhältnissen und der Flächenverfügbarkeit im unmittelbaren

Umfeld des Bauvorhabens sind anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Firma Westfalenstoffe nicht in Erwägung zu ziehen.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die Überwachungsmaßnahmen erforderlich machen würden, sind mit der Durchführung des Bebauungsplans nicht verbunden bzw. werden durch geeignete Festsetzungen vermieden. Daher verbleiben als Gegenstand eines Monitoring lediglich die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen, über die nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Gemeinde ggfs. durch die zuständigen Behörden unterrichtet wird.

8.8 Zusammenfassung

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 Teilabschnitt III hat zum Ziel, die überbaubaren Grundstücksflächen des bestehenden Gewerbegebietes durch Verlagerung der Baugrenze nach Osten zu vergrößern. Die Erweiterung erstreckt sich über eine Fläche, die im rechtsgültigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, aber nicht realisiert wurde. Durch die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans wird für die im Gewerbegebiet ansässige Firma Westfalenstoffe der Neubau einer Lagerhalle östlich der vorhandenen Gewerbehalle sowie von Stellplätzen für Mitarbeiter im östlichen Grundstücksteil möglich. Im Osten und Norden des Änderungsbereichs wird ein Pflanzgebot für heimische Gehölze, im Westen für Sträucher festgesetzt. Im Ist-Zustand hat sich auf der Erweiterungsfläche eine Hochstaudenflur mit Gebüsch entwickelt. In der Eingriffsbilanzierung ist die planungsrechtliche Situation mit der Neuplanung zu vergleichen. Im Ergebnis ist die Versiegelungsbilanz positiv, so dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Aufgrund des Bahnverkehrs der Trasse Hamm (Westf.) – Emden besteht eine Lärmvorbelastung für das westlich gelegene Gewerbegebiet sowie das östlich vorhandene reine Wohngebiet. Durch die Verschiebung der Baugrenze des Gewerbegebietes nach Osten ist zwar eine zusätzliche Pegelerhöhung durch Reflexion des Bahnlärms zu erwarten, jedoch liegt diese nicht im hörbaren Bereich. Zur vorsorglichen Verminderung von Reflexionen wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die östlich zur Bahnlinie orientierten Fassaden mit einer den Schall diffus zurückstreuenden Oberfläche zu versehen sind.

Im geänderten Bebauungsplan werden aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Bahnverkehr im Osten sowie den Straßenverkehr der Albrecht-Thaer-Straße die Lärmpegelbereiche III-IV gemäß DIN 4109 festgesetzt. Darüber hinaus ist nicht mit relevanten Lärmimmissionen zu rechnen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft bzw. Siedlungsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplans und Verlagerung der Baugrenze des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten innerhalb des Zentrums Nord keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9. Gesamtabwägung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 III wird eine ökologisch und städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes vollzogen. Damit folgt die Planung dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Neuansiedelung auf der ‚grünen Wiese‘.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist bereits nach dem bestehenden Planungsrecht zulässig. Der Grad der möglichen Versiegelung wird demgemäß nicht zunehmen; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen auf das Umfeld des Plangebiets ausgehen. Die geringfügige Erhöhung der Schallimmissionen durch Reflexion des Bahnlärms liegt für die benachbarte Wohnbebauung im nicht hörbaren Bereich.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung, - insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer - wurden die zuständigen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während dieser Behördenbeteiligungen sowie während der Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürgern im Planverfahren wurden keine weiteren Anhaltspunkte ersichtlich die eine nicht berücksichtigte Betroffenheit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erkennen lassen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken. Nachteilige Auswirkungen in sozialer und wirtschaftlicher Sicht sind jedoch nicht erkennbar. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 12 (1) BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **24.10.2007** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 Teilabschnitt III: Zentrum Nord – südlich Gut Nevinghoff für den Teilbereich Albrecht-Thaer-Straße 2, 4 und 8

Münster, **25.10.2007**

Tillmann (L.S.)
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister